Borgarráð

14. desember 2017

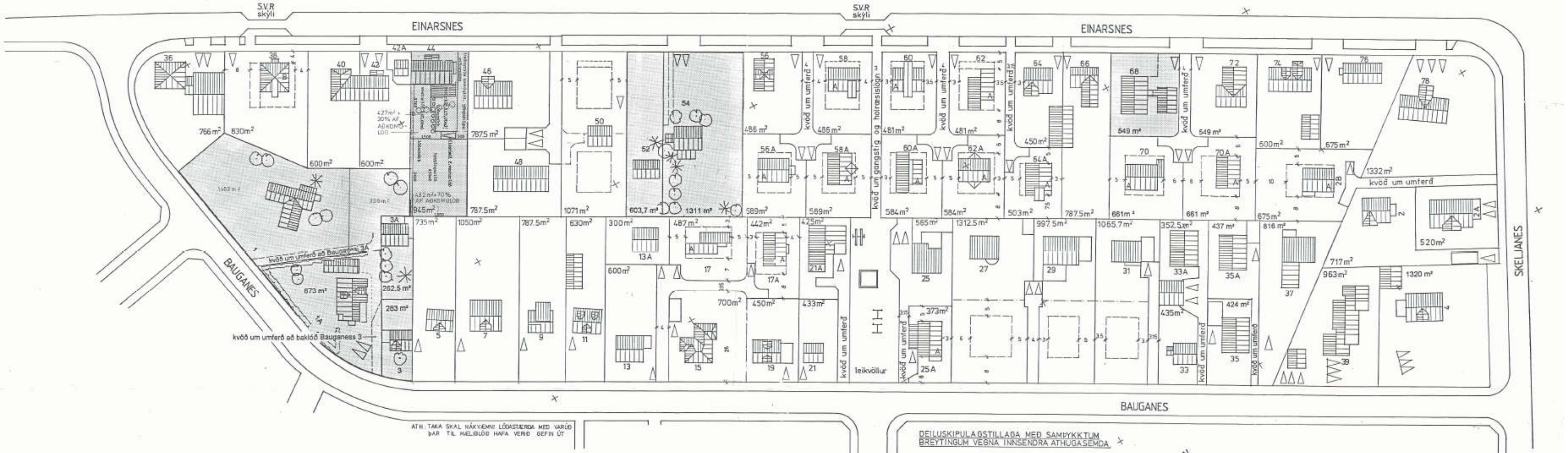
Reykjavíkurborg
Umhverfis- og skipulagssvið

Úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs 6. desember 2017

Einarsnes 66-66A, breyting á deiliskipulagi

Lögð fram umsókn Aðalheiðar Atladóttur, mótt. 15. nóvember 2017, ásamt greinargerð dags. 8. júní 2017 varðandi breytingu á deiliskipulagi Einarsness vegna lóðar nr. 66 við Einarsnes. Breytingin felst í því að skipta lóðinni, Einarsnesi 66/66A uppí tvo hluta: Einarsnes 66/66A og Einarsnes 66B og koma fyrir byggingarreit fyrir hús og bílgeymslu, samkvæmt deiliskipulags- og skýringaruppdr. A2F arkitekta, dags. 10. október 2017

Samþykkt að auglýsa framlagða tillögu, skv. 1. mgr. 41. gr. sbr. 1. mgr. 43.gr. skipulagslaga nr. 123/2010.   Vísað til borgarráðs.



95 **Einarsnes,** *skipulag*
92 Lagt fram á ný að lokinni kynningu deiliskipulagstillaga Borgarskipulags, dags.
67 27.04.95, ásamt athugasemdum og umsögn Borgarskipulags.
Skipulagsnefnd samþykkir deiliskipulagstillöguna og umsögn Borgarskipulags.

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR 1.67
Samþykkt í skipulagsnefnd 14.08.95
Samþykkt í borgarráði 5.09.95
Samþykkt í borgarstjórn

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI.

Vegna óska um að viðhalda gömlum húsum, byggja við, og að halda stærðum nokkurra lóða óbreyttum frá því fyrir gerð deiliskipulags, hafa orðið nokkrar breytingar á lóðastærðum. Auk þess er einni lóð skipt í tvennt (Einarsnes 44, 44A).

Lóðin **Bauganes 1A** er 873 m², samþ. í skipulagsnefnd 8.2.93 og í borgarráði 16.2.93. Á lóðinni er kvöð um aðkomu að Bauganesi 3.
Skipulagsnefnd samþykkti 25.4.1994 erindi um að leyft verði að byggja bílgeymslu og stækka hús. Aðkoma að bílgeymslu er um lóðarhluta þann, sem kvöð er á um aðkomu að baklóð Bauganess 3.

Af lóðarbreytingu Bauganess 1A leiðir:
Húsið **Bauganes 1** stendur á lóð sem enn hefur ekki verið afmörkuð. Skipting lóða Bauganess 1 og Bauganess 3A gæti orðið eins og hér er sýnt:
Bauganes 1 verður þá uþb. 1462 m² og **Bauganes 3A** uþb. 396 m² + 262 m² = 658 m². Um lóðina Bauganes 1 er aðkoma að Bauganesi 3A.
Lóðin **Bauganes 3** er 263 m² (óbr.)

Lóðin **Einarsnes 54** er 1311 m². (1312,5 m² fstm.). samþ. í skipulagsnefnd 28.6.1993.
Af því leiðir:
Lóðin **Einarsnes 52** er 603,7 m² (óbr.)
Lóðirnar **Einarsnes 52A og 54A** falla niður.

Á lóð **Einarsness 68** var samþykktur bílskúr með ákveðnum skilyrðum, í skipulagsnefnd 9.4.1990 og í borgarráði 10.4.1990.

Auk þess voru stærðir nokkurra lóða leiðréttar í samræmi við mæliblöð:
Bauganes 35, 35A og 37A, Einarsnes 68, 70, 70A og 72, Skeljanes 4.

Lóðinni **Einarsnesi 44** er skipt í lóðirnar Einarsnes 44 og 44A, samkvæmt teikningu dags. júní 1994, sem samþykkt var í skipulagsnefnd 25.7.1994 og í borgarráði 26.7.1994.

Breytt 14.4.1994 og 27.4.1995, M.Þ.

Lóðir með breytingum.

215.94 **Einarsnes,** *breytingar á deiliskipulagi*
8092 Lagður fram uppdráttur Borgarskipulags af deiliskipulagi Einarsness, dags. í
1.67 nóv. 1988, með uppfærðum breytingum sem gerðar hafa verið á skipulaginu, dags. 14.4.94.
Samþykkt

Staðgr. 1.67
Samþykkt í skipulagsnefnd 25.04.94 SHD
Samþykkt í borgarráði 26.04.94 SHD
Samþykkt í borgarstjórn

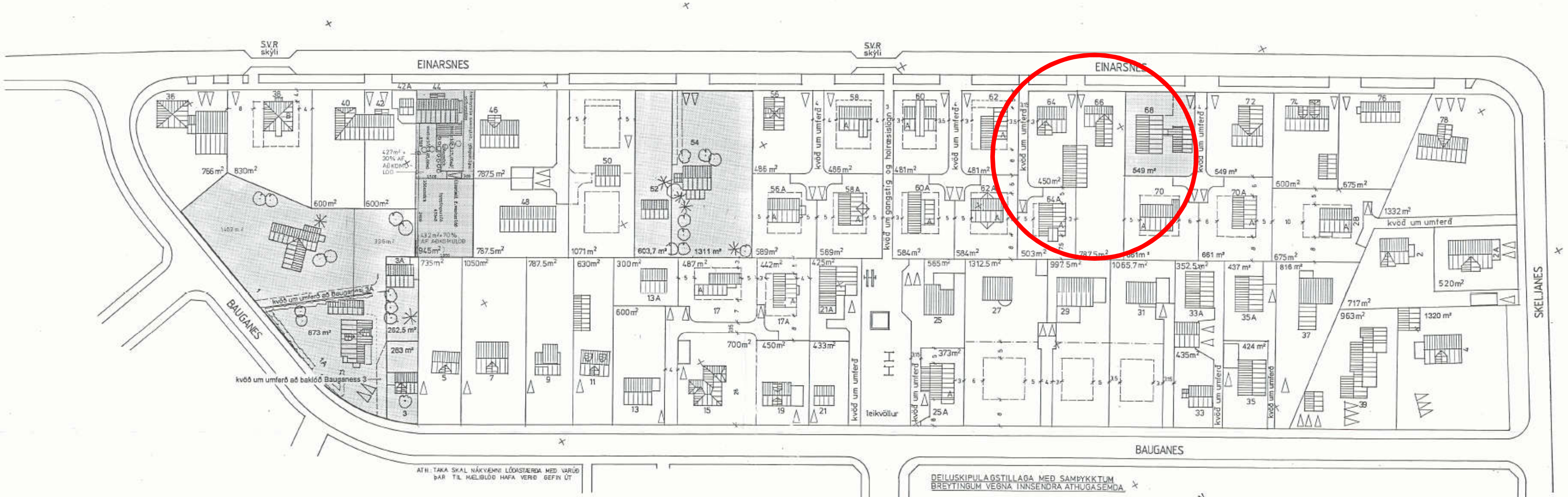
80.89 Einarsnes - Bauganes, deiliskipulag, r. 1.67
Lögð fram tillaga Borgarskipulags að deiliskipulagi, dags. í des.'88. Greinargerð og skilmálar lagðir fram. Ennfremur athugasemdir íbúa og umsögn Borgarskipulags. Hafdís Hafliðadóttir gerði grein fyrir tillögunni, ásamt athugasemdum við hana, svo og umsögn Borgarskipulags.
Skipulagsnefnd samþykkti samhljóða endurskoðaðan deiliskipulagsuppdrátt, dags. nóv.'88, breytt 15.2.'89, deiliskipulagsskilmála og umsögn Borgarskipulags um athugasemdir við deiliskipulagið.

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR R. 1.672-1.673
Samþykkt í skipulagsnefnd 20. Feb 1989
Samþykkt í borgarráði 21. Feb. 1989
Samþykkt í borgarstjórn

EINARSNES - DEILUSKIPULAGSTILLAGA
STGR. 1.672 OG 1673
mkv. 1:500
nóv. 1988
BR. FEB. 1989

DEILISKIPULAG EINARSNESS

BREYTT 14.4.1994 OG 27.4.1995 / M.Þ.



ATH.: TAKA SKAL NÁKVÆMNI LÓÐASTÆRÐA MEÐ VARÚÐ ÞAR TIL MÆLIBLÖÐ HAFA VERIÐ GEFIN ÚT

DEILUSKIPULAGSTILLAGA MEÐ SAMÞYKKTUM BREYTINGUM VEGNA INNSENDRA ATHUGASEMDA

EINARSNES - DEILUSKIPULAGSTILLAGA
STGR. 1.672 OG 1673
mkv. 1:500

nóv. 1988
BR. FEB. 1989

DEILISKIPULAG EINARSNESS

BREYTT 14.4.1994 OG 27.4.1995 / M.Þ.

95 **Einarsnes,** *skipulag*
92 Lagt fram á ný að lokinni kynningu deiliskipulagstillaga Borgarskipulags, dags.
67 27.04.95, ásamt athugasemdum og umsögn Borgarskipulags.
Skipulagsnefnd samþykkir deiliskipulagstillöguna og umsögn Borgarskipulags.

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR 1.67
Samþykkt í skipulagsnefnd 14.08.95
Samþykkt í borgarráði 5.09.95
Samþykkt í borgarstjórn

BREYTINGAR Á DEILISKIPULAGI.

Vegna óska um að viðhalda gömlum húsum, byggja við, og að halda stærðum nokkurra lóða óbreyttum frá því fyrir gerð deiliskipulags, hafa orðið nokkrar breytingar á lóðastærðum. Auk þess er einni lóð skipt í tvennt (Einarsnes 44, 44A).

Lóðin **Bauganes 1A** er 873 m², samþ. í skipulagsnefnd 8.2.93 og í borgarráði 16.2.93. Á lóðinni er kvöð um aðkomu að Bauganesi 3.
Skipulagsnefnd samþykkti 25.4.1994 erindi um að leyft verði að byggja bílgeymslu og stækka hús. Aðkoma að bílgeymslu er um lóðarhluta þann, sem kvöð er á um aðkomu að baklóð Bauganess 3.

Af lóðarbreytingu Bauganess 1A leiðir:
Húsið **Bauganes 1** stendur á lóð sem enn hefur ekki verið afmörkuð. Skipting lóða Bauganess 1 og Bauganess 3A gæti orðið eins og hér er sýnt:
Bauganes 1 verður þá uþb. 1462 m² og **Bauganes 3A** uþb. 396 m² + 262 m² = 658 m². Um lóðina Bauganes 1 er aðkoma að Bauganesi 3A.
Lóðin **Bauganes 3** er 263 m² (óbr.)

Lóðin **Einarsnes 54** er 1311 m². (1312,5 m² fstm.), samþ. í skipulagsnefnd 28.6.1993.
Af því leiðir:
Lóðin **Einarsnes 52** er 603,7 m² (óbr.)
Lóðirnar **Einarsnes 52A og 54A** falla niður.

Á lóð **Einarsness 68** var samþykktur bílskúr með ákveðnum skilyrðum, í skipulagsnefnd 9.4.1990 og í borgarráði 10.4.1990.

Auk þess voru stærðir nokkurra lóða leiðréttar í samræmi við mæliblöð:
Bauganes 35, 35A og 37A, Einarsnes 68, 70, 70A og 72, Skeljanes 4.

Lóðinni **Einarsnesi 44** er skipt í lóðirnar Einarsnes 44 og 44A, samkvæmt teikningu dags. júní 1994, sem samþykkt var í skipulagsnefnd 25.7.1994 og í borgarráði 26.7.1994.

Breytt 14.4.1994 og 27.4.1995, M.Þ.

Lóðir með breytingum.

115.94 **Einarsnes,** *breytingar á deiliskipulagi*
8092 Lagður fram uppdráttur Borgarskipulags af deiliskipulagi Einarsness, dags. í
1.67 nóv. 1988, með uppfærðum breytingum sem gerðar hafa verið á skipulaginu, dags. 14.4.94.
Samþykkt

stgr. 1.67
Samþykkt í skipulagsnefnd 25.04.94 SHO
Samþykkt í borgarráði 26.04.94 SHO
Samþykkt í borgarstjórn

80.89 Einarsnes - Bauganes, deiliskipulag, r. 1.67
Lögð fram tillaga Borgarskipulags að deiliskipulagi, dags. í des.'88. Greinargerð og skilmálar lagðir fram. Ennfremur athugasemdir íbúa og umsögn Borgarskipulags. Hafdís Hafliðadóttir gerði grein fyrir tillögunni, ásamt athugasemdum við hana, svo og umsögn Borgarskipulags.
Skipulagsnefnd sambykkti samhljóða endurskoðaðan deiliskipulagsuppdrátt, dags. nóv.'88, breytt 15.2.'89, deiliskipulagsskilmála og umsögn Borgarskipulags um athugasemdir við deiliskipulagið.

BORGARSKIPULAG REYKJAVÍKUR R. 1.672-1.673
Samþykkt í skipulagsnefnd 20. Feb 1989
Samþykkt í borgarráði 21. Feb. 1989
Samþykkt í borgarstjórn

03.04.2017 /BSS

Varðar: Einarsnes 66
Á embættisafgreiðslufundi skipulagsfulltrúa 24. mars 2017 var lögð fram fyrirspurn Björgvins Ploder og Svöfu Arnardóttur, mótt. 9. mars 2017, um hvort skipta megi lóðinni Einarsnes 66/66A og byggja 80-90 fermetra timburhús með risi og bílskúr á suðurlóð.

Skipulagslegstaða:
í gildi er deiliskipulag fyrir reitinn – samþykkt í skipulagsráði árið 1989

gildandi deiliskipulag - umrædd lóð

sjáskot af Einarsnesi 66

umsögn:
Deiliskipulagið Einarsness var samþykkt í skipulagsnefnd 20.febrúar 1989 og í borgarráði 21.febrúar 1989. Markmið með deiliskipulaginu var að koma reglu á lóðaskiptingar og takmarka aðkomur að baklóðum með því að samræma þær. Unnir voru skilmálar fyrir nýbyggingar og var skipulagið unnið í samráði við lóðareigendur. Þó nokkuð margar breytingar hafa verið gerðar á deiliskipulaginu, aðallega hafa breytingarnar verði þannig að óskað hefur verið eftir því að halda lóðum óskiptum.
Hér er hinsvegar verið að óska eftir því að skipta upp lóð – en líkt og fram kemur hjá fyrirspyrjenda þá var húsið áður parhús og því með tvö fastanúmer. Einnig finnast fordæmi á reitnum fyrir skiptingu lóða en árið 2000 var gerð deiliskipulagsbreyting fyrir Einarsnes 44 og 44A á þann hátt sem verið er að spyrja um núna.

Því er tekið jákvætt í að fyrirspyrjandi láti gera deiliskipulagsbreytingu með hliðsjón af þeirri breytingu sem gerð var árið 2000 fyrir Einarsnes 44 og 44a – skoða þarf þó stærð og form hússins vel með m.t.t. af aðkomu, bílastæði og bílsskúr. Mikill gróður er á austurhluta lóðar, sem skoða þarf betur. Hugmyndir um 80-90 fm hús ásamt bílskúr þarf jafnframt að endurskoða – en hlutföll byggðs magns með um 1/3 sem bílskúr en lítið er um bílskúra á baklóð í kringum Einarsnes 66 á baklóðum.

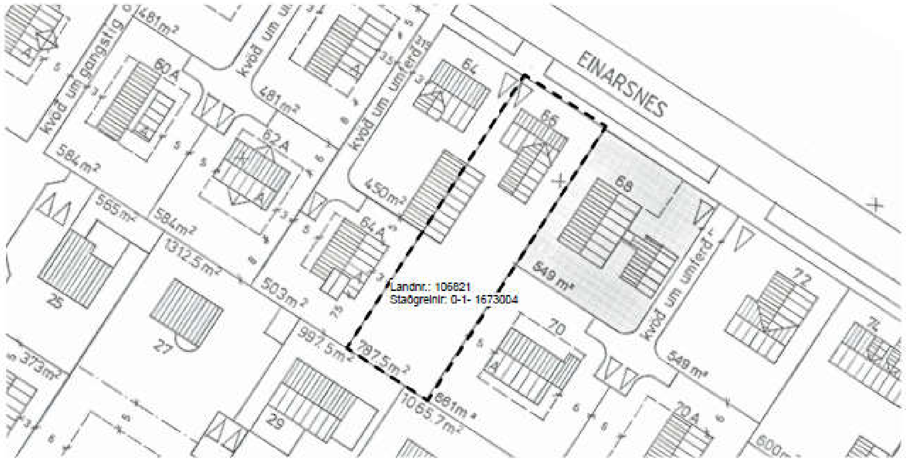
Niðurstaða:
Ekki er gerð athugasemd við að fyrirspyrjandi láti vinna deiliskipulagsbreyting með þeim tilmælum sem fram koma hér að ofan – á eign kostnað.

BREYTING Á DEILISKIPULAGI, EINARSNES 66 / 66A og 66 B

Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

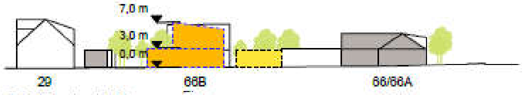
ÚR GILDANDI DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500

Hluti af gildandi deiliskipulagi, Einarsness, samþykkt í skipulagsráði þann 05. september, 1995.

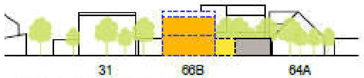


TILLAGA AÐ BREYTTU DEILISKIPULAGI, mkv. 1:500

SNIÐ, SKÝRINGARMYND



Snið A-A mkv. 1:500



Snið B-B mkv. 1:500

TAFLA MEÐ NÚGILDANDI SKILMÁLUM, skv. samþykktum aðaluppdrættum 25.08.1998

Heiti götu	Nr.	Íbúðir	Stærð lóðar (m2)	Byggingarm. ofanjarðar	Nýtingar-hlutfall	Fjöldi bílastæða	Hámarksh. yfir götu (m)
Einarsnes	66/66 A	2	787.5	167.5	0.21	2	5.5

LÝSING Á BREYTINGU
Breyting felst í því að skipta lóðinni, Einarsnes 66/66A upp í tvo hluta: Einarsnes 66/66A og Einarsnes 66B. Lóðin, Einarsnes 66B, nær að götu, Einarsnes.

NÝIR SKILMÁLAR FYRIR EINARSNES 66B:
1. Á lóðinni skal reisa hús og bílgeymslu. Taka skal tillit til aðliggjandi byggðarmynsturs. Þak er einhallandi.
2. Hús skal vera fyrsta hæð og önnur hæð.
3. Stærð byggingarreits er 8x12m og 6x7m.
4. Tvö bílastæði skulu vera á lóð.
5. Frágangur á lóðarmörkum skal gerður í samráði við lóðarhafa nærliggjandi lóða. Girðingar eru háðar samþykki byggingarfulltrúa.
6. Við hönnun húss skal taka tillit til nærliggjandi húsa og byggingin skal fara vel í umhverfi og götumynd.
7. Nánari útfærsla skal unnin í samráði við skipulagsfulltrúa.

TAFLA MEÐ BREYTTUM SKILMÁLUM

Heiti götu	Nr.	Íbúðir	Stærð lóðar (m2)	Byggingarm. ofanjarðar	Nýtingar-hlutfall	Fjöldi bílastæða	Hámarksh. yfir götu (m)
Einarsnes	66/66 A	2	316,2	167,5	0.53	2	5.5
Einarsnes	66 B	1	471,3	202,0	0.43	2	7.5

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

SKÝRINGAR

- Afmörkun deiliskipulagssvæðis
- Núverandi lóðamörk
- Núverandi byggingar — Fyrir utan deiliskipulagssvæði
- Byggingarreitur hámark — Hallandi þak
- Byggingarreitur hámark — Flatt þak / varðnd / hallandi þak < 5° gróðurþak
- Kvöð um aðkomu
- 1KR — Hæðir / kjallari / ris
- Bílastæði
- 100 m² — Lóðastærð

N

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010

var samþykkt í ________________________________

þann __________ 20__ og í

________________________ þann __________ 20__.

Tillagan var auglýst frá __________ 20__ með athugasemdafresti til __________ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann __________ 20_

A2F ARKITEKTAR
ARKITEKTÚR . SKIPULAG . VISTVÆN HÖNNUN . RÁÐGJÖF
Laugarvegi 26, 101 Reykjavík s. 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061176-2539

Einarsnes 66 / 66A

Breyting á deiliskipulagi
Uppdráttur og skilmálar

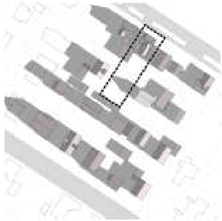
Dagsetning	Útgáfa	Mælikvarði	Blaðastærð
10.10.2017		1:500	A2
Númer		**Teiknað af**	**Yfirfarið af**
1 / 2		SLT	AA, FK

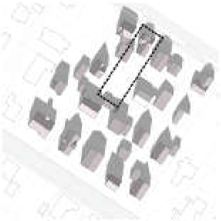
BREYTING Á DEILISKIPULAGI, EINARSNES 66 / 66A

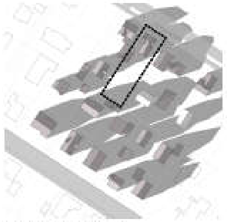
Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborg

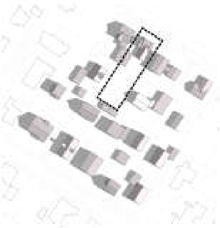
SKÝRINGARMYNDIR

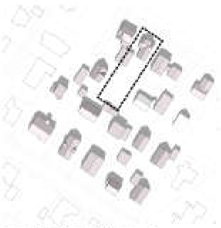
SKUGGAVARP FYRIR BREYTINGU

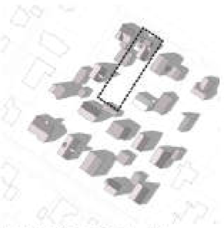

JAFNDÆGUR KL. 9


JAFNDÆGUR KL. 13

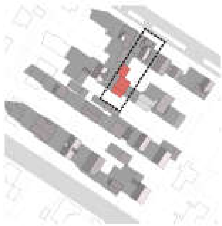

JAFNDÆGUR KL. 17

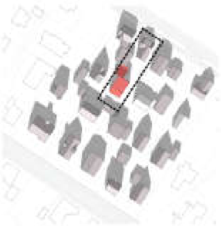

SUMARSÓLSTÖÐIR KL. 9

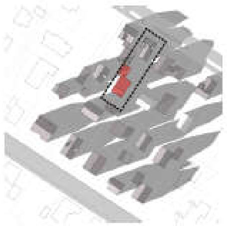

SUMARSÓLSTÖÐIR KL. 13

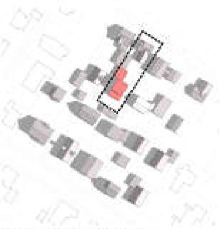

SUMARSÓLSTÖÐIR KL. 17

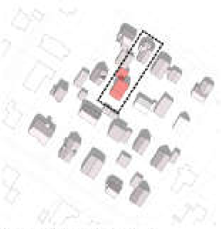
SKUGGAVARP EFTIR BREYTINGU

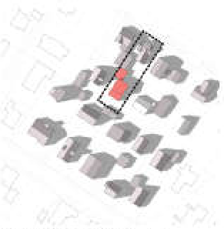

JAFNDÆGUR KL. 9


JAFNDÆGUR KL. 13


JAFNDÆGUR KL. 17


SUMARSÓLSTÖÐIR KL. 9

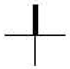

SUMARSÓLSTÖÐIR KL. 13


SUMARSÓLSTÖÐIR KL. 17

FJARVÍDDARMYND

Hluti aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030

N



Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010
var samþykkt í ________________________________
þann _________ 20__ og í
________________________ þann _________ 20__.

Tillagan var auglýst frá _________ 20__ með
athugasemdafresti til _________ 20__ .
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild
Stjórnartíðinda þann _________ 20_

A2F ARKITEKTAR
ARKITEKTÚR . SKIPULAG . VISTVÆN HÖNNUN . RÁÐGJÖF
Laugavegi 26, 101 Reykjavík s. 571 5500 a2f@a2f.is www.a2f.is
Aðalheiður Atladóttir, arkitekt FAÍ kt. 120975-5879
Falk Krüger, arkitekt HAK kt. 1061175-2539

Einarsnes 66 / 66A

Breyting á deiliskipulagi
Uppdráttur og skilmálar

Dagsetning		Mælikvarði	Blaðastærð
10.10.2017			A2
Númer	Útgáfa	Teiknað af	Yfirfarið af
2 / 2		SLT	AA, FK

Einarsnes 44

Einarsnes 66